

# La gazette

## de Pessac

## Quel est le supermarché le moins cher de Pessac ? (Page 2)



## Arnaques à la location

Avec une hausse de 25 %, la fraude à la location devient de plus en plus facile pour des escrocs, souvent organisés depuis l'étranger. Ils se font passer pour des particuliers et publient des annonces sur des sites internet gratuits comme Le Bon Coin ou même SeLoger. Un récent reportage a révélé qu'ils ont intensifié leurs efforts en proposant de véritables visites de biens.

Le marché de la location étant tendu, les escrocs en profitent. **Leur cible ?** Les étudiants, qui représentent près de 18 % des victimes de ce type d'escroquerie.

### Comment s'y prennent-ils ?

Les escrocs louent, via des plateformes connues (Airbnb, Booking, Abritel, etc.), un appartement pour quelques jours et se font passer pour les propriétaires. Ils organisent ensuite des visites et acceptent les dossiers de plusieurs candidats simultanément. C'est alors que l'escroquerie prend une dimension plus importante : les escrocs font signer un contrat de location, des actes de cautionnements, et demandent une attestation d'assurance ainsi que le virement du loyer et du dépôt de garantie avant l'entrée dans les lieux. Et tout cela en seulement quelques jours ! Une fois le virement effectué, le "propriétaire" ne donne plus aucune nouvelle au candidat, qui découvre alors la supercherie. La principale difficulté pour les locataires arnaqués est l'impossibilité de se faire rembourser par la banque, même avec un dépôt de plainte, car le virement a été réalisé volontairement. La plupart du temps, un réseau tentaculaire se cache entre la victime et le commanditaire.

### Plus de 625 plaintes ont été déposées au cours des trois derniers mois.

Du fait de la difficulté de se loger, **côté propriétaire**, les faux dossiers de locations sont également en forte hausse, + 11 % en 2024.

Les experts en anti-fraude conseillent de demander au propriétaire une pièce d'identité et un justificatif de propriété, bien que ce dernier puisse refuser pour des raisons de confidentialité.

Sur le site Le Bon Coin, jusqu'à 10 % des annonces de particuliers pourraient être des fausses.



## À la une

- **JO paralympiques 2024** : Félicitons nos médaillés Girondins (page 2)
- **Un jour, un quartier** : Noès (page 3)
- **Immobilier à Pessac** : Avec la crise, quels sont les nouveaux prix ? (page 5)
- **Depuis 1957, la charcuterie LAGUERRE** (page 7)




### LE GRAND DÉBAT

Pour ou contre l'extinction des lumières à minuit à Pessac ?

**À VOS VOTES !**



Le résultat dans notre prochaine édition.



### NUMÉROS UTILES À PESSAC

- Police municipale : 05 57 02 20 20
- Pompiers : 18
- Police : 17
- Urgences : 112
- Agence WIMMO : 05 56 50 90 30
- Accueil espaces publics : 05 57 93 65 85
- Accueil famille : 05 57 93 68 00
- Maison des associations : 05 57 93 65 25
- Plombier : M. Miquet 06 74 90 38 09
- Serrurier : M. Blanc 06 66 11 79 32
- Électricien : GMS 06 64 14 45 85
- Couvreur : Artisan Burret 09 77 40 43 14
- Peintre : Artisan KB 06 51 18 16 79
- Soutien pour les femmes : 3919
- Enfance en danger : 119

# Quel est le supermarché le moins cher de Pessac ?

Ces supermarchés de Pessac disent tous qu'ils sont les moins chers. Mais nous, chez WIMMO, on a voulu vérifier pour de vrai ! On les entend partout, les grandes enseignes qui clament haut et fort être les moins chères. Mais soyons honnêtes, nous sommes des consommateurs comme vous. Et chez WIMMO, nous savons qu'il est difficile de s'y retrouver avec toutes ces promesses. Alors, nous avons décidé de prendre les choses en main et de mener l'enquête pour VOUS dire enfin lequel est vraiment le supermarché le moins cher à Pessac.

Comment nous avons procédé ? Rien de plus simple : nous avons constitué un panier commun de ménagère avec des produits du quotidien. Ensuite, nous sommes allés comparer les prix dans les principaux supermarchés des Pessacais.

Et voilà nos résultats :



4. Auchan : 17,54 €
5. Intermarché : 18,31 €
6. Chrono drive : 19,40 €
7. Carrefour City : 20,24 €

WIMMO, agence immobilière indépendante, n'a sollicité aucun supermarché et a réalisé cette enquête de manière entièrement autonome afin de garantir l'objectivité des résultats. Nous sommes également conscients que les articles sélectionnés ne reflètent pas nécessairement le panier moyen de tous les consommateurs, mais ils ont été choisis pour offrir une comparaison pertinente. Il est précisé que WIMMO n'adhère pas forcément à ce panier moyen qui n'est ni bio, ni responsable écologiquement quand on voit d'où viennent les oranges. Les produits ou marques exposés ne confèrent pas une qualité ou une éthique que nous approuvons forcément.



Et la palme revient à... Lidl, qui arrive en tête avec un panier à 13,15 €. Juste derrière, Aldi avec 13,37 €, reste super compétitif. Si vous cherchez à faire des économies sur vos courses, c'est clair, Lidl et Aldi sont les endroits à privilégier. On vous laisse scanner le QR Code si vous voulez voir notre étude en détail.



## CONNAISSEZ-VOUS BIEN PESSAC ?

Quel architecte célèbre a conçu la Cité Frugès à Pessac ?

- Le Corbusier
- Gustave Eiffel
- Frank Lloyd Wright

Quel vignoble vend son vin à plus de 400 € la bouteille ?

- Château Haut-Brion
- Château Pape Clément
- Château Latour

Combien il y avait-il d'habitants à Pessac en 1901 ?

- 10 302
- 8 617
- 4 301

Où sommes-nous ?

- Quartier des Musiciens
- Quartier du Casino
- Quartier Razon

Etienne DAMORAN fut

- Un célèbre joueur de foot Pessacais
- Le fondateur de la Cité des Castors
- Un célèbre psychopathe du 18e siècle

Voir les réponses en bas de la page 8 à gauche.



Vous aussi, abonnez-vous à l'agence la plus suivie de Pessac



# Un jour, un quartier : Noès

Si vous fermez les yeux et que l'on vous dépose au plateau de Noès, à l'angle de la rue du Plateau de Noès et de la rue du Docteur Nancel Pénard, à votre réveil, vous n'aurez pas l'impression d'être à Pessac. Vous serez dans un paysage encore préservé, entouré de vignobles, de demeures anciennes, et de quelques résidences récentes qui se fondent discrètement dans le décor.



Situé aux portes du centre-ville de Pessac, à la clairière du bois du Burck, le quartier de Noès jouit d'une solide réputation.

Ce secteur résidentiel privilégié, où règne une atmosphère paisible, est idéal pour de belles balades dans les vignes ou en forêt. La communauté y est forte, soutenue par un comité de quartier très actif. Le cadre verdoyant et les infrastructures en font un lieu prisé par ceux qui recherchent une qualité de vie alliant proximité avec Bordeaux et tranquillité. Le centre-ville de Pessac n'est qu'à un kilomètre.

## Les commodités

Le quartier bénéficie de nombreux services et infrastructures :

- Transports : tramway et gare (vers Bordeaux, Arcachon...).
- Commerce et loisirs : cinéma, commerces, marchés.
- Éducation : Collège de Noès sur place, écoles Bellegave et Aristide Briand à 500 mètres, lycée Pape Clément à 100 mètres.
- Accès : aéroport de Mérignac à 6 km.

Bien que situé à Mérignac, le bois du Burck, ancien terrain militaire, est souvent associé à Noès en raison de sa proximité. Cette vaste forêt en bordure des châteaux viticoles Picque Caillou et Luchey-Halde offre un cadre idéal pour les promenades et les activités sportives avec un parcours VITA, des jeux pour enfants, un parcours canin et des terrains de sport.

## Histoire et évolution

Noès n'a jamais été un quartier commerçant. Autrefois, une épicerie et même un bistrot animaient la vie locale, mais ces établissements ont aujourd'hui été transformés en habitations. Entre le 18e et le 19e siècle, Noès n'était qu'un lieu de passage avec seulement quelques hameaux et maisons. La campagne avec comme rue principale, le chemin de Noès qui conserve encore aujourd'hui des traces de cette époque, avec de grandes maisons en pierre donnant sur la rue et des jardins à l'arrière.



Chemin de la Croix de Noès

Après la Seconde Guerre mondiale, le célèbre réalisateur Jean Eustache a grandi dans le quartier avant de rejoindre sa mère à Narbonne. À cette époque, les enfants jouaient et pêchaient dans le Peugue, un ruisseau encore sauvage. Les lavandières y lavaient le linge des Bordelais, et jusque dans les années 1980, des cressonnières y étaient encore cultivées.

Avec un peu d'imagination et en observant attentivement l'architecture, les noms de rues et les terrains, on peut encore deviner les traces de ce passé.

## Habitats, immobilier, urbanisme et architecture

Pour mieux comprendre le marché immobilier de Noès, qui de mieux placé que Christophe PASCAL, directeur et agent immobilier chez WIMMO ? Il a vendu plus de 120 logements dans le quartier et y habite lui-même :

« J'adore ce quartier. J'ai la chance d'y vivre et j'y suis profondément attaché. Cela me permet de convaincre plus facilement un acquéreur hésitant à acheter une maison ici », confie Christophe modestement.

# Soirée d'informations sur la transmission du patrimoine organisée par Wimmo

Nous avons eu le plaisir, chez Wimmo, d'organiser une soirée riche en discussions autour de la transmission du patrimoine. Cet événement a réuni des experts du domaine et des participants curieux d'en apprendre davantage sur les moyens de préparer et de transmettre leur patrimoine de manière optimale.



## Pourquoi cet événement ?

La transmission du patrimoine est un sujet délicat mais essentiel pour les familles souhaitant assurer une succession sereine et éviter les conflits. La soirée a permis de souligner l'importance d'anticiper cette transmission, tant pour minimiser les impacts fiscaux que pour protéger le cercle familial. À travers des interventions de professionnels du secteur, nous avons exploré les options disponibles pour assurer une transmission réussie et conforme aux souhaits de chacun.

## Des experts au service du patrimoine

Pour répondre aux nombreuses questions de notre public, nous avons réuni plusieurs experts dans différents domaines :

- **SERIA Patrimoine**, notre partenaire en gestion patrimoniale, qui a expliqué les options de placement financier et les avantages d'un accompagnement personnalisé pour maximiser la rentabilité et la sécurité des investissements.
- Un notaire spécialisé en droit de la famille, a évoqué les aspects légaux et fiscaux de la



succession et les stratégies comme le démembrement de propriété pour éviter des charges excessives aux héritiers.

- **Le cabinet d'avocats Doutrèmeuich-Pizard**, qui, avec leur expertise en fiscalité et droit des sociétés, a présenté des stratégies pour préserver la valeur des entreprises familiales au moment de leur transmission, notamment via le Pacte Dutreil.

## Les enjeux de la transmission : conflits, fiscalité et indivision

Nous avons abordé plusieurs points cruciaux pour les participants, tels que :

- Les méthodes pour éviter les conflits familiaux, un risque fréquent dans les successions non anticipées.
- Les moyens de minimiser la fiscalité successorale par des dispositions comme la donation-partage et l'assurance-vie.
- Les options pour démembrement un bien afin de permettre à certains héritiers de bénéficier de l'usufruit tout en protégeant la propriété pour les générations futures.

## Solutions et conseils

Cette soirée a été l'occasion de mettre en avant les solutions les plus adaptées à chaque situation, telles que les régimes matrimoniaux, le choix de la clause bénéficiaire, et le recours au dispositif du Pacte Dutreil pour réduire les droits de succession sur les parts d'entreprises. Nos experts ont aussi expliqué l'importance d'agir tôt pour éviter l'indivision, source fréquente de conflits, en offrant des stratégies adaptées aux besoins individuels de nos clients.



**Vous souhaitez être invité à notre prochaine manifestation ? Faites un mail à [contact@agence-wimmo.com](mailto:contact@agence-wimmo.com) en précisant votre nom, prénom, adresse, téléphone et mail.**

# JO paralympiques 2024 : Félicitons nos médaillés Girondins et Pessacais

La Gironde, fière de ses champions, a brillé grâce à plusieurs figures prometteuses, notamment Khalifa Youmé et Alessandro Bartolomucci en cécifoot. Parmi eux, Laurent Chardard, athlète emblématique, a particulièrement marqué les esprits par sa force et sa détermination, inspirant bien au-delà des frontières de la région.



cohésion et une maîtrise du jeu impressionnantes. Dans une finale haletante, ils ont déjoué tous les pronostics pour s'imposer avec un mental d'acier et une détermination sans faille. Cette victoire historique couronne leurs parcours exceptionnels et fait briller haut les couleurs de la France et de Pessac sur la scène internationale du sport paralympique.



## Laurent Chardard : un Pessacais bien sûr !

Laurent Chardard fut une figure emblématique de la natation paralympique.



Ancien surfeur passionné, sa vie a été bouleversée en 2016 lorsqu'il a été attaqué par un requin, perdant ainsi un bras et une jambe. Face à cette épreuve, Laurent a choisi de relever un nouveau défi en devenant nageur paralympique. Après cet événement marquant, il n'a cessé de progresser. Il a rapidement fait ses preuves dans la discipline et s'est qualifié pour les Jeux Paralympiques de Tokyo en 2021, où il a remporté une médaille d'argent au 50 mètres papillon. Aux Jeux de Paris 2024, Laurent Chardard, double médaillé de bronze en para-natation au 50 m papillon et au 100 m nage libre, a enflammé les bassins de Paris La Défense Arena ! Le 3 septembre 2024, il a décroché une médaille de bronze en terminant troisième lors de la finale du 50 m papillon S6, offrant à la Team Bordeaux sa première médaille aux Jeux paralympiques.

Bravo à eux !

Les Pessacais Khalifa Youmé et Alessandro Bartolomucci ont réalisé un exploit mémorable en décrochant la médaille d'or en cécifoot. Face à une équipe argentine largement favorite, les deux joueurs ont su mener leur équipe avec brio, affichant une

## FÊTES DE FIN D'ANNÉE

### 3 IDÉES CADEAUX POUR LES HOMMES

#### 1) Casse-noix élastique Moha

À moins de 20 euros, cet accessoire de cuisine combine praticité et design épuré. Grâce à son mécanisme innovant, casser des noix devient un jeu d'enfant, sans les éclats qui volent dans tous les sens.



20 €

#### 2) Box mensuelle

- « Le Petit Ballon » pour les passionnés de vin  
- « La Box Bière » pour les amateurs de brasseries artisanales  
- « La Box Homme » pour des cosmétiques et soins masculins  
- « Les Kits du Baroudeur » pour ceux qui aiment l'aventure et le plein air.



Entre 25 et 50 €

#### 3) Une place de concert

- Patrick Bruel le 11 décembre 2024 à l'Arkea Arena  
- Les Pixies à l'Arkea Arena le 6 mai 2025  
- Gajira à l'Arkea Arena le 9 décembre 2025



Entre 40 et 90 €

# À VENDRE, proche de chez vous

## FLORA



C'est vendredi soir, il me tarde de rentrer chez moi après cette longue semaine de travail.

Mais je m'arrête d'abord chez mon super caviste, à 400 mètres de chez moi, pour récupérer notre bouteille de rosé préférée et bien commencer le week-end. Ce soir, c'est barbecue avec les amis et les enfants au bord de la piscine ! Ma fille est trop contente de montrer sa bouée licorne à ses copines. Et moi, ravie de retrouver mes amis pour raconter les derniers potins, verre de rosé à la main, dans notre cuisine ouverte sur le parc paysagé.

Il commence à pleuvoir, mais cela ne nous empêche pas de diner dehors et aux enfants de continuer leur partie de PING PONG, grâce à nos grandes terrasses couvertes.

La soirée est terminée, nous retrouvons notre suite parentale de 30 m<sup>2</sup>, avec sa douche et baignoire. Déjà hâte de me réveiller et prendre le petit déjeuner au lever du soleil.

Samedi matin, je me lève tôt pour un petit footing dans le parc tout proche. Je rentre chez moi et je pense voir mon époux travailler dans le bureau, mais non, il s'est mis en tête de faire de la poterie dans son atelier !

Les enfants bricolent une cabane dans le double garage. Enfin, dimanche après-midi, c'est balade en famille, on récupère les vélos direction le bois du Bourgaillh.

La vie est belle avec FLORA.

Vous apprécierez aussi chez Flora, la grande qualité des matériaux, un plancher chauffant basse température, de nombreux rangements, un magnifique parc arboré et des voisins adorables, dans un des quartiers les plus prisés. Nous vous laissons venir découvrir la suite car il y a encore quelques belles surprises L'ensemble de la propriété est exceptionnellement bien entretenue, un véritable havre de paix.

DPE : C

Seulement chez WIMMO.

1 120 000 € (honoraires charge vendeur)

## MARGARITA

Un joli cocktail de confort, de plaisir et de détente, situé intrarocade.

Spacieux plain-pied de quatre pièces de 91 m<sup>2</sup>, avec trois chambres avec placards, d'un grand dressing, d'une salle d'eau ainsi que de deux WC séparés.

En bonus, MARGARITA dispose aussi d'une confortable cuisine d'été, parfaite pour savourer vos soirées barbecues.

DPE : C

Seulement chez WIMMO

410 000 € (honoraires charge vendeur)

Toutes nos annonces sur [www.agence-wimmo.com](http://www.agence-wimmo.com)

# VENDUES, proche de chez vous

## AUGUST



## KARMA



## SANTIAGO



## SUNNY



## ELSA



Laissez-vous charmer par ELSA, une maison spacieuse au calme, dans une impasse, qui promet confort et moments de détente. Avec ses 134 m<sup>2</sup>, cette propriété vous accueille dans un vaste espace de vie de plus de 50 m<sup>2</sup>, comprenant un salon, un séjour lumineux et une cuisine ouverte, le tout agrémenté d'une cheminée chaleureuse pour des soirées cocooning inoubliables. Quatre chambres, idéales pour accueillir votre famille ou vos invités. Le grand jardin, véritable havre de paix, superbement paysagé est parfait pour profiter des journées ensoleillées et se prélasser au bord de la piscine, tout en étant à deux pas du golf de Pessac et à la clairière d'un grand bois. DPE : A

Seulement chez WIMMO

515 000 € (honoraires charge vendeur)

## CAIPI



Un très beau T4 de 80 m<sup>2</sup> situé au dernier étage d'une résidence récente et fermée, où vous pourrez vous installer en toute tranquillité car sans travaux.

Trois chambres avec placards, un cellier, une salle de bains et deux parkings.

Le gros plus ? Sa terrasse de 68 m<sup>2</sup> qui vient en prolongement de l'appartement, apportant profondeur et luminosité.

DPE : C

Copropriété de 70 lots (Pas de procédure en cours). Charges annuelles : 2690,32 €

Seulement chez WIMMO

270 000 € (honoraires charge vendeur)

## PAUL



Dans un quartier calme et résidentiel, cette maison de 160 m<sup>2</sup> avec son terrain de 960 m<sup>2</sup>, piscinable, a été entièrement rénovée et parfaitement isolée en 2019. Quatre chambres, bureau et le bonheur qui va avec. DPE : C

620 000 € (honoraires charge vendeur)

## JACKSON



Deux terrasses de 20 m<sup>2</sup> chacune, sans vis-à-vis. Un appartement duplex, sans travaux, dans une résidence toute récente, à 5 min du tram à pied. C'est JACKSON et **seulement chez WIMMO.**

Le bien est actuellement loué jusqu'au 6 janvier 2026.

Ce bien est proposé à la vente interactive. Plus d'infos sur notre site.

DPE : C

210 000 € (honoraires charge vendeur)

## SAVANNAH



Maison de plain-pied offrant deux chambres, un bureau, un séjour avec terrasse ensoleillée et piscine. Située près d'un parc et des commodités, elle est idéale pour le télétravail et la détente. Avec garage et carport, cette maison allie confort, fonctionnalité et esprit de vacances. DPE : D

Seulement chez WIMMO

420 000€ (honoraires charge vendeur)

# L'immobilier à Pessac : Avec la crise, quels sont les nouveaux prix ?

Le marché immobilier de Pessac, l'une des communes les plus prisées de la Gironde, n'a pas été épargné par la crise actuelle. Nombreux sont ceux qui, après des années de hausse, avaient oublié que l'immobilier reste un marché fluctuant, avec des hausses progressives suivies de baisses souvent brutales.



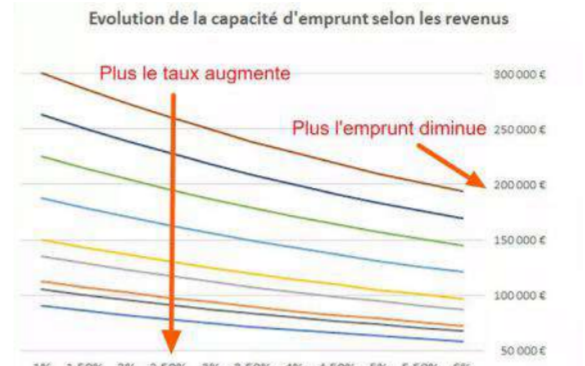
## Une situation tendue depuis le COVID

Même avant la pandémie, le marché immobilier montrait déjà des signes de ralentissement. Toutefois, le confinement a ravivé chez de nombreux ménages l'envie de changer de logement, surtout en faveur de biens avec jardin ou grands extérieurs. Cette dynamique a permis une reprise temporaire du marché. Cependant, dès septembre 2022, la tendance s'est inversée, marquée par une diminution des acquéreurs et un rééquilibrage de l'offre et de la demande. En février 2023, l'inflation a eu un impact direct sur les taux d'intérêt, rendant les prêts plus coûteux et dissuadant ainsi de nombreux acheteurs potentiels. Résultat : en l'espace de 15 mois, les prix à Pessac ont chuté en moyenne de 12 à 21 %.

## Vendeurs : tous ne sont pas logés à la même enseigne

Cette baisse brutale des prix représente une mauvaise nouvelle, en particulier pour ceux qui ont acheté au plus haut sans un apport conséquent et qui sont aujourd'hui contraints de revendre. Dans certains cas, la valeur du bien est inférieure au capital restant dû, rendant la vente difficile sans l'accord de la banque.

En revanche, pour les vendeurs qui achètent un autre bien simultanément, la situation reste gérable, puisque la baisse affecte à la fois la vente et l'achat.



## Les impacts économiques locaux

Cette crise ne se limite pas aux transactions immobilières. Elle touche également tout le secteur du bâtiment, comme en témoigne la baisse d'activité de 30 % signalée par plusieurs artisans locaux. De nombreuses agences immobilières ont dû fermer, tandis que plus de 70 % des mandataires ou agents commerciaux ont été contraints de quitter la profession ou de trouver un second emploi. Le secteur du neuf est également affecté : licenciements et faillites se multiplient. Par exemple, le groupe Anthélios a laissé un chantier inachevé depuis deux ans à Pessac, et même le groupe Pichet, acteur majeur local, voit son activité impactée.

Les conséquences s'étendent également aux finances publiques. Les taxes perçues lors des ventes immobilières, souvent appelées à tort « frais de notaire », sont en baisse, affectant les budgets du département.

## Tous les quartiers ne sont pas égaux face à la crise

Tous les quartiers de Pessac sont touchés par cette crise, mais certains résistent mieux que d'autres. Selon Wimmo, les secteurs du centre-ville, de SARDINE, CHIQUET et de NOES souffrent moins grâce à leur proximité avec les commodités et les transports. De manière plus surprenante, le quartier de MAGONTY Sud s'en sort également bien, probablement en raison de la modernité des logements et de leur bonne isolation, un atout en pleine crise énergétique. **VERTHAMON, CAP DE BOS, BELLEGRAVE sont autour de 3500 € FRANCE, ALOUETTE, LE PONTET, LE MONTEIL, LE BOURGAILH : 3350 €**

Malgré la desserte du tramway, SAIGE et LA CHATAIGNERAIE, victime des dernières émeutes, sont sans surprise en bas de tableau avec des prix à 2700 €. En revanche, les biens les plus impactés sont les appartements des années 60 et les logements de 2 à 3 chambres, plus énergivores. Même les terrains, généralement prisés, ont subi une baisse de 11 %.

## Témoignages d'experts locaux

Ronan PIRIOU, de Wimmo, précise que certaines ventes continuent à se faire à des prix relativement élevés, notamment une villa vendue récemment à 5 300 € le m<sup>2</sup> dans le quartier Razon. Les autres quartiers affichent des prix variant entre 2 700 € et 4 000 € le m<sup>2</sup>, selon leur localisation et les caractéristiques des biens.



Ronan PIRIOU et Carole ROSA de l'agence WIMMO

Carole Rosa, chargée de gestion locative chez Wimmo, souligne de son côté que les loyers restent élevés en raison de la forte demande locative. **Les loyers des maisons de 3 à 5 chambres ont même augmenté de 11 % entre 2022 et 2024, en raison de la baisse de l'accessibilité à l'achat.**

## LE SAVIEZ-VOUS ?

Pessac fait régulièrement l'objet de classement en catastrophe naturelle, les pluies soutenues et les sécheresses font gonfler les poches d'argiles présentes à Pessac. Donc si vous voyez apparaître des fissures ou micro fissures sur votre bâtiment, contactez la mairie sans tarder qui vous préviendra si toutefois la préfecture décide un nouveau classement vous permettant alors une prise en charge de vos travaux de remise en état et de renforcement de vos fondations par votre assurance. Le dernier classement dates de 2022.

## Wimmo : une agence qui s'adapte

Malgré la crise, Wimmo a su anticiper la situation et s'adapter rapidement. L'agence a développé de nouveaux services pour accompagner ses clients vendeurs et a même vu son volume de transactions augmenter de 15 % au cours des 12 derniers mois. Wimmo mise notamment sur des mandats de vente offrant davantage de services et sur une approche précise pour valoriser les biens et garantir des ventes dans des délais réalistes.

« Les délais se sont bien entendu allongés (+ 18 %), mais quand c'est annoncé au client, cela ne pose pas de problème » précise Ronan.

« Nous travaillons en très grande majorité avec le mandat SUCCEs qui, contrairement au mandat exclusif ou sans exclusivité, offre plus de services au vendeur, pour valoriser le bien en vente et offrir à l'acquéreur des garanties offertes uniques.

Très important, la façon de mettre en vente son logement est aujourd'hui primordiale. L'improvisation, la chance ou l'approximation sur certaines ventes ne fonctionnent plus. Nous réalisons pour nos vendeurs un plan d'action précis, leur expliquant précisément notre stratégie pour vendre bien et dans des délais cohérents. »

Nous avons également mis en place des solutions d'estimations innovantes avec un ajustement en temps réel au marché actuel.

Puis, les difficultés que certains de nos confrères ont connues ont fait venir chez WIMMO des conseillers immobiliers expérimentés préférant un poste de salariés plutôt qu'agent commercial payé uniquement à la commission. **Car chose très rare dans la profession, chez WIMMO, tout le monde est salarié, permettant à nos clients d'être accompagné par des professionnels très qualifiés.**

## Perspectives pour l'avenir

Franck MAGNANI, responsable de la transaction chez Wimmo, constate une reprise du marché. Les taux d'intérêt ont commencé à baisser, et les Jeux Olympiques ainsi que la récente nomination d'un Premier ministre en France ont redonné confiance aux acheteurs. Si les prix ne devraient pas remonter avant plusieurs années, une augmentation de 25 % du nombre de transactions est attendue en 2025 à Pessac.

En revanche, sur le marché locatif, la tension ne fait qu'augmenter. L'arrêt de dispositifs comme la loi Pinel, conjugué à la sortie de logements énergivores du marché locatif, risquent d'aggraver la pénurie de biens disponibles. « Même si nous proposons à nos clients bailleurs des solutions qui améliorent leur rentabilité et leur impact fiscal, on s'attend à 25 % de logements en moins en location d'ici 2027, cela risque de créer une augmentation des loyers mais surtout une crise sociale inédite depuis 1945 » souligne Carole.

Notre directeur, Christophe PASCAL, a rencontré à deux reprises en 2023 l'ancien député Frédéric ZGAINSKI, pour lui en faire part.

Il lui a remis un rapport avec 20 propositions en matière de fiscalité, d'urbanisme, de normes... qui semble t'il est arrivé aux oreilles de Jean-Paul MATTEI, qui préside le groupe parlementaire démocrate à l'Assemblée nationale.



Christophe PASCAL Directeur de l'agence WIMMO et Frédéric ZGAINSKI ancien député

Quand il y a un combat, il y a de l'espoir.

## ANTI-STRESS OFFERT

Véritable anti-stress, le mandala apaise l'esprit, favorise la pleine conscience et aide à faire abstraction des tracas du quotidien.



# À LOUER, proche de chez vous

## LPLY



**BORDEAUX SECTEUR VICTOIRE.**  
TRIPLEX atypique meublé de 27 m². Le logement dispose également d'une cour privative avec un petit cellier avec branchement machine.  
DPE : C  
**Loyer : 555.89 € CC**  
Dépôt de garantie : 1061.78 €  
Honoraires : 346.06 € dont 79.86 € pour l'état des lieux d'entrée.

## PIERROT



**TALENCE Forum**  
Au pied du tram, venez découvrir cet appartement de type 3 dans une résidence récente de standing, comprenant un séjour avec cuisine ouverte et équipée, deux chambres avec placard, une buanderie, une loggia de 7 m² exposée Ouest et une place de parking privative.  
DPE : B  
**Loyer : 760.48 € CC**  
Dépôt de garantie : 715.48 €  
Honoraires : 760.48 € dont 180.75 € pour l'état des lieux d'entrée.

## PAROS



Villa avec piscine à Gradignan

## CRUZ



Villa standing à Mérignac

## THAO



A **CESTAS**, découvrez une grande maison individuelle de type 6 avec garage et grand jardin. Quatre chambres, dont deux avec placards. Située dans un quartier résidentiel calme, à proximité des écoles.  
DPE : C  
**Loyer : 1700 euros**  
Dépôt de garantie : 1700 €  
Honoraires : 1560 € dont 360 € pour l'état des lieux d'entrée.

## ANGE



**VILLENAVE D'ORNON : quartier du GOLF**  
Une vue imprenable pour ce T3 dans une résidence récente.  
Situé au 13e étage, il comprend une terrasse exposée Sud Ouest, un grand salon avec cuisine ouverte et équipée, deux chambres, une salle d'eau avec baignoire et double vasque. Il dispose de deux places de parking sécurisées.  
DPE : A  
**Loyer : 818.65 € CC**  
Dépôt de garantie : 773.65 €  
Honoraires : 818.65 € dont 198,51 € pour l'état des lieux d'entrée.

## MALLE

### Plein centre-ville de GRADIGNAN

Local commercial idéalement situé au cœur de Gradignan, face à ROUMEGOUX et GILLES. Ce local offre une pièce principale spacieuse, des WC et une cave de 14 m² pour le stockage. Sa grande vitrine donnant sur la rue garantit une excellente visibilité pour mettre en valeur votre enseigne et attirer l'attention des passants.  
**Loyer mensuel : 890 € HT**  
Honoraires : 3 204 € HT (rédaction bail commercial comprise)



## GLORIA



**LEOGNAN, limite Gradignan**  
Local de 88 m² à usage de stockage, comprenant un bureau d'environ 7 m², une salle d'eau et un WC.  
Équipé d'une porte sectionnelle électrique. Grand espace de stationnement privatif devant le local.  
Bail professionnel ou commercial.  
**Loyer : 900 € par mois**  
Honoraires : 3 240 € HT (rédaction du bail comprise)

## BON À SAVOIR

Wimmo est l'agence en gestion locative qui propose l'assurance loyers impayés la moins chère de Gironde.

## JOCA



**GRADIGNAN**, appartement T3 de 64.52 m² dans résidence de 2014, proche de tous les commerces, rocade  
Une grande couverte complète ce bien. L'appartement dispose de 2 places de parking.  
DPE : C  
**Loyer : 894.40 € CC**  
Dépôt de garantie : 1698.80 €  
Honoraires : 838.76 € dont 193.56 € pour l'état des lieux d'entrée.

## URBAN



**CENON, proche tram.**  
Appartement T2 de 42 m² situé dans une résidence quasi neuve. Une place de parking en sous-sol et un balcon complètent l'ensemble.  
DPE : C  
**Loyer : 695 € CC (comprendant eau froide et chaude, chauffage)**  
Honoraires : 544.70 € dont 125.70 euros pour l'état des lieux d'entrée.  
Dépôt de garantie : 555 €

# La Charcuterie LAGUERRE : Entre tradition et passion depuis 1957

« **Mon père m'a toujours dit : il faut faire du BEAU et du BON.** »  
C'est avec cette devise en tête que Jean-Marie LAGUERRE, fils du fondateur de la charcuterie LAGUERRE, s'est confié à WIMMO sur l'histoire de ce commerce emblématique de Pessac.

## Une histoire familiale ancrée dans la tradition

L'histoire de la charcuterie Laguerre débute avec Gilbert LAGUERRE, un homme passionné, dont la réputation n'est plus à faire. Gilbert, qui grandit dans le quartier du cours de l'Yser à Bordeaux, est doué pour les études. Nous sommes en 1942, à 15 ans, il doit se résoudre à travailler pour aider sa famille. C'est alors qu'il traverse la rue et trouve un emploi au marché des Capucins, à l'époque le cœur du commerce de gros à Bordeaux.

Sous l'aile d'un charcutier, Gilbert apprend rapidement le métier pour diriger la boutique seulement 10 années plus tard. En 1952, il s'installe à son compte sous la halle du marché des Capucins.

« À cette époque, il fabriquait l'après midi et la nuit, puis il vendait le matin au marché avec, au tout début, deux tréteaux et une planche », raconte Jean-Marie.

En 1957, Gilbert ouvre sa propre boutique à Pessac, une commune où les supermarchés n'existent pas encore, mais où le commerce local est en pleine effervescence.

Dans le centre-ville, il y a 8 charcutiers, 6 bouchers, 12 boulangers et 5 épiciers.

## Expansion et succès face aux défis

Le succès est au rendez-vous grâce à la qualité des produits et au travail acharné de Gilbert. La petite charcuterie grandit petit à petit, jusqu'à devenir une véritable institution. En 1977, un projet de route à deux voies menace le centre-ville de Pessac, poussant Gilbert et son épouse Juliette à ouvrir un second point de vente à Pessac Alouette. Finalement, le projet de route est modifié, et les deux magasins sont conservés. Jean-Marie, le fils cadet, rejoint l'entreprise en 1997.

« À mes débuts, j'avais des doutes : la cadence était intense et je ne savais pas si je pourrais bien m'entendre avec mon père au travail. Mais un jour, il m'a dit : « Tu as été mon meilleur apprenti » Ce jour-là, j'ai su que c'était gagné. », se souvient Jean-Marie avec émotion.

## La dernière charcuterie artisanale de Pessac

« Aujourd'hui, nous sommes la dernière charcuterie artisanale de Pessac. Malheureusement, le métier se perd face aux grandes surfaces et aux produits industriels, pourtant nos prix ne sont pas forcément plus élevés. »

## Des recettes inchangées depuis 1957

« Nos recettes sont restées quasiment les mêmes. Une cliente retraitée me disait encore la semaine dernière qu'elle retrouvait chez nous le goût du boudin de son enfance », raconte Jean-Marie. Cependant, certaines recettes ont dû évoluer pour répondre aux normes sanitaires, puis nous avons volontairement réduit la quantité de sel.

## Inquiétudes pour l'avenir

Interrogé sur ses principales inquiétudes, Jean-Marie déplore la montée des charcuteries industrielles : « Certains commerçants ne fabriquent plus eux-mêmes leurs produits, la tradition se perd, et c'est regrettable. »



## Une équipe fidèle et soudée

Avec 16 salariés, la charcuterie Laguerre est un employeur stable. « Nous avons toujours réussi à fidéliser nos collaborateurs. Didier est avec nous depuis 29 ans et d'autres, comme Jean-Louis, Marcel, Josy, Denis ou Isabelle, aujourd'hui retraités ont fait toute leur carrière ici. Cela reflète un climat de confiance et de bienveillance mutuelle. »

## Une clientèle variée et fidèle

« Nous accueillons une clientèle variée : des étudiants qui viennent déjeuner avec nos plats traiteur, aux retraités qui achètent leur repas de fête pour Noël. Certains clients viennent de très loin, comme ce monsieur qui fait le trajet de Blaye tous les samedis pour acheter sa choucroute », raconte Jean-Marie. Malgré la hausse du niveau de vie à Pessac, le panier moyen reste modeste, autour de 15 €, ce qui montre que les habitants privilégient la qualité plusieurs fois par semaine.

## Des périodes difficiles, mais une passion intacte

Comme toutes les entreprises, la charcuterie a traversé des périodes difficiles. « La crise du Covid a été la plus marquante. Même si nous pouvions rester ouverts, de nombreux clients, notamment ceux vivant loin, ne venaient plus. Ce fut un moment compliqué. »

## Des spécialités qui font la fierté de la maison

Parmi les spécialités de la maison, Jean-Marie cite avec fierté : le boudin, le pâté de campagne, les tricandilles et le grenier médocain entier cousu à la main, une spécialité dont seuls deux charcutiers en Gironde perpétuent la véritable recette traditionnelle.

## Une entreprise tournée vers l'avenir

Face aux enjeux environnementaux et économiques actuels, la charcuterie Laguerre privilégie depuis toujours les circuits courts : « Il est hors de question d'utiliser des produits venant de l'autre bout du monde. Nous avons toujours misé sur un bon rapport qualité/prix, avec des marges faibles compensées par un volume important. Le client est donc gagnant. »

## Anecdotes d'une vie de travail

Jean-Marie se souvient avec émotion des anecdotes racontées par son père. « Il nous racontait comment, dans sa jeunesse, il allait chercher les cochons aux abattoirs, quai de Paludate avec une charrette louée à l'heure ou comment il chauffait les marmites au feu de bois. Parfois, il s'endormait la tête posée sur un plan de travail, épuisé par des journées interminables. Ces souvenirs me rappellent l'importance de rester modeste. »

Charcuterie LAGUERRE  
CHARCUTIER – TRAITEUR- FROMAGE  
15 avenue Jean Jaurès et 14 rue Léon MORIN  
33600 Pessac

La Gazette de Pessac met en lumière la qualité de travail d'un artisan ou commerçant local. Contactez notre rédaction pour plus de renseignements.

## Nos clients parlent de nous

**Gestion**

**COMPÉTENTS**

Client depuis plus de 12 ans en tant que Bailleurs-investisseur, Wimmo m'a été présentée par un ami pour s'occuper de mon appartement à louer à Gradignan. Toutes les démarches, obligations, accompagnements du début du projet jusqu'à maintenant, tout a été parfaitement réalisé, toutes les évaluations de frais, charges, choix des locataires ont été faites avec justesse.

L'accompagnement personnalisé aussi bien administratif, technique et humain est une vraie valeur de l'agence insuflé par Christophe Pascal auprès de toute son équipe, ce qui permet d'avoir des réponses à la plupart des problématiques.

Disponibles et compétents, on peut sereinement s'appuyer sur leurs expérience, engagement, sérieux.

Personnellement, ils ont parfaitement servis de trait d'union entre locataires, syndic de copro, artisans pour panne ou travaux, donc un outil indispensable afin de mener à bien la location engagée, de pouvoir se sentir aidé, secondé et si nécessaire représenté.

Particularité non négligeable, l'agence est locale et non nationale, de ce fait les clients sont connus et reconnus !

Bruno M.C de Leognan

**Gestion**

**ORGANISÉ**

Je suis agent immobilier sur Nantes. Ma cousine a loué une maison avec Wimmo sur Bordeaux. Elle m'a donc tout naturellement demandé mon avis sur le logement mais surtout sur le contrat, et l'état des lieux. Tout était parfait et très bien organisé. Ma cousine avait donc juste à se laisser porter par Anne-Sophie.

Ma cousine a mis un avis à Wimmo. Je me devais aussi d'en mettre un car il est rare à mon sens de trouver d'aussi bons professionnels en location.

Bonne continuation à vous.

Jean Marc T. de Nantes

**Gestion**

**DISPONIBLE**

Agence hyper carrée dans leur process et leur demande de justificatifs. Etat des lieux qui a duré plus de 3 heures pour la maison avec de nombreuses photos. Agence disponible dès qu'on a besoin.

Cela me change de mon ancienne agence pourtant très connue. Merci à toute l'équipe.

Vincent G. de Talence

**Vente**

**EXPERTISE**

J'ai fait appel à trois agences différentes pour une estimation et la vente de ma maison à Cap de Bos. J'ai choisi WIMMO pour son expertise approfondie et son sérieux évident dès le premier rdv. Et pour la suite, je n'ai pas regretté mon choix. Services au top, superbes photos, annonce originale, (j'ai adoré leur story sur insta), visites hyper pro, délais et engagements respectés... maison vendue en 35 jours dans la fourchette haute de l'estimation. Je recommande à 200%.

Rémi B. de Pessac

**Vente**

**EXCEPTIONNELLE**

Travailler avec Franck de chez Wimmo a été une expérience exceptionnelle du début à la fin. Sa passion pour son métier et son souci du détail se sont manifestés à chaque étape du processus. Il a su répondre à toutes mes questions et préoccupations me guidant avec patience et expertise. Je le recommande sans réserve à tous ceux qui recherchent un agent immobilier de confiance.

Emilie E. de Bègles

**Vente**

**SÉRIEUX**

Transaction compliquée mais réussie grâce à WIMMO et menée sans relâche par Monsieur Pascal qui a fait preuve de professionnalisme, de compétence, de sérieux et d'implication

Très appréciable !

Nathalie D. de Bordeaux

**Vente**

**VIDÉO MAGNIFIQUE**

Wimmo est une agence exceptionnelle, nous sommes très heureux d'avoir confié notre appartement à l'équipe de Wimmo. Notre appartement a été vendu en quelques jours. La vidéo de présentation de notre appartement était juste magnifique. Encore un très grand merci!

Romain et Cassandre

Sur notre site, tous nos avis sont vérifiés par une société indépendante.

# LES ÉVÉNEMENTS

## À VENIR



### EXPOSITION EN RÉALITÉ VIRTUELLE « MONDES DISPARUS »



Jusqu'au 5 janvier 2025  
10h - 21h



19-21 rue Saint Sernin, Bordeaux



### VAN GOGH ET VERMEER AUX BASSINS DES LUMIÈRES



Jusqu'au 5 janvier 2025  
A partir de 15 € par personne



Bassins à Flot, Bordeaux



### FÊTE DES BOEUF GRAS



27 février 2025



2 place de la Cathédrale, Bazas



### EXPOSITION PHOTOGRAPHIQUES



Jusqu'au 31 mars 2025



Parc de Cazalet, Pessac



### EXPOSITION DINAUSAURES



Jusqu'au 11 mai 2025



CAP SCIENCES, Bordeaux

## CONCERTS



- **Patrick BRUEL** à l'Arkea Arena (Floirac) le 11 décembre 2024
- **HOSHI** à l'Arkea Arena (Floirac) le 18 décembre 2024
- **Clara LUCIANI** à l'Arkea Arena (Floirac) le 23 janvier 2025
- **Jean-Louis AUBERT** à l'Arkea Arena (Floirac) le 21 février 2025
- **Mc SOLAAR** au Rocher de Palmer (Cenon) le 15 avril 2025
- **PIXIES** à l'Arkea Arena (Floirac) le 6 mai 2025
- **Julien DORÉ** à l'Arkea Arena (Floirac) le 23 mai 2025



### MUSÉE DE L'ILLUSION À BORDEAUX



De 10h à 20h  
A partir de 13 € par personne







4 Rue Bonnaffé, 33000, Bordeaux

Réponses :  
a) Le Corbusier  
b) Château Haut-Brion  
c) 4301  
d) Quartier du Casino  
e) Le fondateur de la Cité des Castors

Ne pas jeter sur la voie publique.  
Journal local rédigé, édité par l'agence WIMMO et imprimé par  
MA FABRIQUE A JOURNAL – plateforme du Groupe Diffusion Plus –  
Antenne locale : Doc One Mérignac

 **WIMMO**  
gestion - location - vente

 48 Av. Pasteur, 33600 Pessac  
 [contact@agence-wimmo.com](mailto:contact@agence-wimmo.com)  
 [www.agence-wimmo.com](http://www.agence-wimmo.com)  
 05.56.50.90.30

SARL au capital de 50 000 euros, créée en 2005.  
Adhèrent FNAIM.  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux n° 494 776 602  
Titulaire de la carte professionnelle G et T n° 33012018000029419 délivrée par la CCI  
de la Gironde. Caisse de garantie GALIAN 89, rue de la boetie 75 008 Paris pour 1 600  
000 euros (G) et 120 000 € (T).  
Couvert par une responsabilité civile professionnelle : MMA IARD 14bd Marie et  
Alexandre Oyon 72030 Le Mans cedex 9 sous le numéro de police 120137405.  
Immatriculé Orias  
SIRET 494 776 602 000 34